1. Inleiding

De laatste jaren is er een (forse) toename van het aantal aanvragen voor het realiseren van een Bed & Breakfast gelegenheid (hierna B&B) in de gemeente Harlingen geconstateerd. Deze trend is vergelijkbaar met de rest van Nederland waar de B&B sector de laatste jaren sterk is gegroeid. Er is steeds meer behoefte aan speciale, kleinschalige accommodaties die iets persoonlijks of iets bijzonders bieden. Een B&B voorziening kan in deze behoefte voorzien.

De mogelijkheid tot het hebben van een B&B voorziening is (nog) niet altijd opgenomen in de betreffende bestemmingsplannen. Dit kan zorgen voor onduidelijkheid over de geldende regels en voorwaarden. Ook ambtelijk en bestuurlijk gezien levert dit (soms) de nodige vragen op.
In de markt bestaat behoefte aan betere planologische medewerking van gemeenten aan (verbredings)activiteiten zoals B&B. Verder is om een eenduidig beleid te kunnen voeren behoefte aan duidelijkheid. Dit geeft aanleiding om een ‘beleidsnotitie Bed & Breakfast’ op te stellen voor de gemeente Harlingen.

De voorliggende beleidsnota zal als richtlijn dienen voor het Bed & Breakfast beleid welke gehanteerd zal worden in de gemeente Harlingen. Indien er een bestemmingsplanwijziging plaats vindt zal het B&B beleid, voor zover relevant, hierin mee worden genomen. Het is mogelijk dat in het betreffende vigerend bestemmingsplan nadere en/of andere eisen zijn gesteld omtrent het houden van een B&B voorziening.
In deze notitie worden de voorwaarden aangegeven waarbinnen de voornoemde activiteiten kunnen worden toegelaten binnen een woonfunctie, zodat dit het toeristisch aanbod kan versterken zonder de (leef)omgeving te belasten.

Figuur 1.1 (B&B aanduiding)



2. Wat is Bed & Breakfast?

De term B&B betekent letterlijk “bed en ontbijt”. Het begrip is afkomstig uit Engelstalige landen. Daar bestaat al jaren een volledig gereguleerde B&B sector met bijbehorende classificatiesysteem. In Nederland is B&B ook bekend onder de termen logies en ontbijt, gastenkamers, bed en broodje en erfgoedlogies, hier in Friesland wordt het ook aangeduid als bêd & brochje.
In Ierland waar men vooruit loopt op het gebied van B&B, kent men twee categorieën B&B’s:
Irish homes: een particuliere woning waarin accommodatie wordt aangeboden op basis van logies en ontbijt.
Guesthouses (pensions): dezelfde activiteit, maar dan met een bedrijfsmatige of commerciële status en een omvang van minimaal zeven slaapkamers (met eigen bad en toilet).
Hoewel de sector in Nederland nog niet te vergelijken is met die in Engelstalige landen, vindt er momenteel wel een inhaalslag plaats. Zo zijn er tussen 2000 en 2006 zo’n 2500 B&B’s in Nederland gestart en heeft de sector sinds eind 2006 een eigen classificatiesysteem. Naar schatting zijn er in Nederland 5000 B&B’s; de helft daarvan ligt binnen de bebouwde kom en de andere helft in het buitengebied.

2.1 Definitie platform Bed & Breakfast Nederland

De definitie die ‘Platform Bed & Breakfast Nederland’ hanteert is:

“Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.”

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. De bed & breakfast voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Een bed & breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid en niet openbaar. Een bed & breakfast is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving evenals de kans op onevenredige toename van de parkeerdruk te verwaarlozen is. Een Nederlands B&B heeft gemiddeld 2,5 gastenkamers en 5,3 slaapplaatsen. Uit recente marktgegevens van ‘Platform Bed & Breakfast Nederland’ blijkt dat het omslagpunt van een kleinschalige B&B naar een commerciële B&B bij zeven kamers ligt. Ook in andere Europese landen is een grens van zeven kamers heel gebruikelijk. Het ‘Platform Bed & Breakfast Nederland’ gaat er vanuit dat bij een B&B met meer dan zeven kamers er wordt ingeboet aan kleinschaligheid en dat in dat geval de accommodatie meer op een pension of hotel gaat lijken. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een bed & breakfast met meer dan zeven kamers moeilijk te runnen is door één of twee personen en dus personeel zal moeten inschakelen.

2.2 Toelichting ‘toeristisch en veelal kortdurend verblijf’
Het gaat in dit verband om een ‘toeristisch verblijf’, hiermee wordt nadrukkelijk ook kortdurend zakelijk verblijf bedoeld. Het begrip ‘kortdurend’ is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoenrecreatie. Onder een B&B voorziening wordt dus niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden. Dit is een belangrijk aspect in de definitie in verband met huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten en handhaving hiervan.

2.3 Toelichting ‘woonhuis of bijhuis’

Deze begrippen mogen breed geïnterpreteerd worden. Het gaat er om dat de B&B-eigenaar in hetzelfde gebouw woont. Het hoofddoel van het pand is wonen, de nevenactiviteit is “het verstrekken van logies”. Dit in tegenstelling tot een pension of hotel die als hoofddoel hebben “het verstrekken van logies” (voor korte of langere tijd) en als nevenactiviteiten “het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse”. Bij een hotel of pension hoeft de eigenaar ook niet in hetzelfde gebouw te wonen. Zoals aangegeven verstrekt een B&B alleen ontbijt aan de gasten.

2.4 Classificatie



Figuur 2.1 (classificatie)

In het jaar 2006 heeft de Bed & Breakfast sector in Nederland een eigen classificatiesysteem ingevoerd. De kwaliteit wordt aangeduid aan de hand van één tot en met maximaal vijf tulpen. Om hiervoor in aanmerking te komen kunnen B&B houders een normenlijst op internet invullen. Aan de hand van de ingevulde gegevens krijgt de betreffende B&B een voorlopige classificatie indeling. De classificatie indeling wordt definitief gemaakt zodra een onafhankelijke “mystery guest” de B&B heeft bezocht en gecontroleerd. De stichting Bed & Breakfast Nederland zorgt voor de kwaliteitscontroles, onderhoudt het classificatiesysteem en certificeert B&B’s.

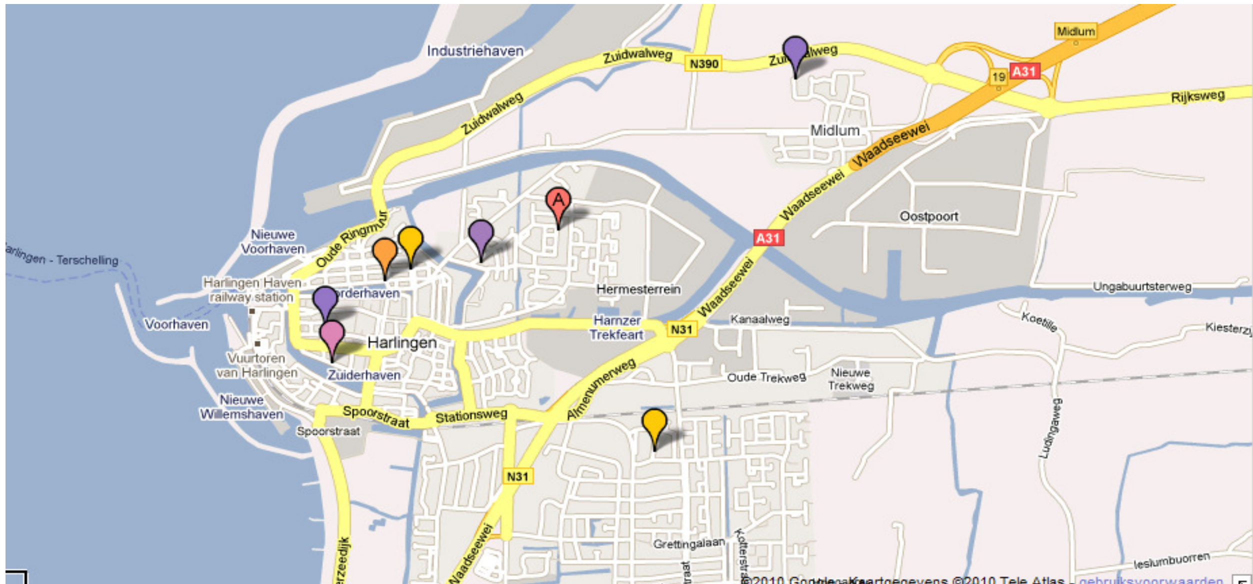
2.5 Duurzaam Toerisme

De laatste jaren wordt de vraag en noodzaak naar duurzaam toerisme steeds groter. Het aanbieden van slaapaccommodaties in de vorm van B&B valt onder het begrip duurzaam toerisme. Een B&B wordt namelijk gerealiseerd in een bestaand woonhuis waardoor er geen nieuwbouw plaatsvindt, daarnaast hoeven er doorgaans geen grote investeringen gedaan te worden om een B&B te realiseren. Bij realisatie van een B&B accommodatie vindt er dus geen of nauwelijks belasting plaats op het gebied van Ruimtelijke Ordening en/of Milieu.

3. Huidige situatie

De gemeente Harlingen telt op dit moment circa *7* Bed & Breakfast gelegenheden met in totaal *30* bedden. Dit representeert ongeveer *10,5 %* van het bedden aanbod in de gemeente. Logischerwijs bevinden de meeste B&B gelegenheden zich in en rond de binnenstad van Harlingen. één B&B is gevestigd in de wijk ‘Het Oosterpark’ en één B&B gelegenheid bevindt zich in Midlum. Hieronder zijn de locaties in een kaart aangegeven.

Figuur 3.1



Naast de hier weergegeven locaties zijn er reeds enkele aanvragen voor B&B goedgekeurd. In afwachting van verdere ontwikkeling zijn deze locaties nog niet genoemd.

Het gemiddelde aantal kamers voor een B&B voorziening in Harlingen bedraagt *2,38* kamers met gemiddeld *4,75* slaapplaatsen per B&B. Het landelijk gemiddelde bedraagt 2,5 kamers en 5,3 slaapplaatsen per B&B.

3.1 Regelgeving

In de gemeente Harlingen zijn de meeste bestemmingsplannen niet voorzien van regels en/of voorwaarden omtrent B&B. Uitzondering hierop is het bestemmingsplan 'Buitengebied' waarin een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor logiesverstrekking (hieronder kan ook B&B worden verstaan). De criteria die zijn opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende:

- de Bedrijvigheid moet gekoppeld zijn aan het gebruik van de (bedrijfs)woning en daaraan ondergeschikt zijn;
- de ruimtes voor logiesverstrekking dienen in het woonhuis en/of in het direct daaraan gelegen boerderijgedeelte te worden ondergebracht. Vestiging mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen of vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- er mogen niet meer dan drie appartementen per hoofdgebouw worden gevestigd.

Alhoewel niet alle criteria van toepassing zullen zijn op andere gebieden in de gemeente, geeft dit mogelijk een denkrichting aan voor het te voeren beleid.

3.2 Huidige behandeling aanvragen

Op dit moment wordt, indien er een aanvraag binnenkomt, deze door de gemeente getoetst aan het bestemmingsplan. In de meeste gevallen is er, zoals eerder aangegeven, dus niets opgenomen in het bestemmingsplan omtrent B&B. Hierdoor wordt veelal automatisch de conclusie getrokken dat het verzoek in strijd is met de bestemming en in eerste instantie dus niet toegestaan.

Medewerking is alsnog mogelijk op grond van een ontheffing. In het verleden is dan ook al gebruik gemaakt van een ontheffingsmogelijkheid. Alvorens het verlenen van een ontheffing vindt er een algemene belangenafweging plaats. Dit houdt onder andere in dat er naar de

locatie en omgeving wordt gekeken. Wegens gebrek aan duidelijke voorwaarden is het voor een B&B houder onduidelijk waar precies aan voldaan moet worden en is het voor de gemeente onduidelijk waar handhaving op dient te controleren.
Duidelijke beleidsregels in combinatie met het betreffende bestemmingsplan kan dan ook een goed handhavingsinstrument vormen en biedt duidelijkheid naar de burger toe.

4. Ruimtelijke Ordening

Om een B&B ruimtelijk (en juridisch) inpasbaar te maken, zijn er voor gemeenten verschillende mogelijkheden. Deze zullen hieronder worden aangegeven. In het volgende hoofdstuk zal naar overige relevante wetgeving worden gekeken. In hoofdstuk 6 zal vervolgens een afweging worden gemaakt en zullen de uitgangspunten worden aangegeven voor de gemeente Harlingen.

4.1 Bestemmingsplan

Indien er een aanvraag binnenkomt voor het realiseren van een B&B wordt een dergelijk verzoek in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is het enige (gemeentelijk) ruimtelijke plan dat juridisch bindend is.
Hotels en pensions beschikken in bestemmingsplannen over een horecabestemming. Voor B&B is, zoals eerder genoemd, vaak binnen de woonbestemming niets geregeld. Dit heeft tot gevolg dat een B&B niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan past. In de discussie met betrekking tot de inpasbaarheid in het ruimtelijk beleid wordt uitgegaan van het standpunt dat een B&B voorziening een bedrijfsmatige activiteit is, die vanwege de vorm en schaalgrootte lijkt op wonen. De centrale vraag is, of het verlenen van een B&B voorziening kan worden geschaard onder de reguliere bewoning van een woning. Een woning is volgens de begripsbepalingen van de meeste bestemmingsplannen 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden'. Een B&B kan niet onder deze begripsbepalingen worden geschaard, aangezien de personen aan wie onderdak wordt geboden, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de oorspronkelijke bewoners. Bovendien zijn de activiteiten bedrijfsmatig van karakter en binnen een woonbestemming in principe niet toegestaan (tenzij dit als zodanig in het bestemmingsplan is geregeld). De centrale vraag is dan ook hoe de gemeente Harlingen om kan gaan met B&B's bij de toetsing aan bestemmingsplannen.

4.2 Ondergeschikte nevenactiviteit

Indien een B&B van beperkte omvang is en ondergeschikt is/blijft aan de hoofdfunctie wonen, hoeft er voor wat betreft het vigerend bestemmingsplan geen probleem te zijn. Hiervoor dient er echter duidelijk aangegeven te zijn wanneer er sprake is van 'ondergeschikte nevenactiviteit'. Een gangbare maatstaaf van een nevenactiviteit is om hier een maximale percentage van het vloeroppervlak aan te koppelen, bijvoorbeeld 40%. In sommige gemeenten wordt een lager percentage gehanteerd (30%) en soms ook aangevuld met een maximaal aantal vierkante meters. Gemeenschappelijke ruimtes worden hierbij buiten beschouwing gelaten.
De (recreatieve) nevenactiviteit mag hierbij geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie, in dit geval, wonen. Kleinschaligheid van B&B kan vanuit deze bestemmingsoptiek worden gedefinieerd als zijnde een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en moet plaatsvinden binnen het bouwvlak van de woonbestemming. Een logiesvorm als zodanig kan als een ondergeschikte nevenactiviteit worden beschouwd, waardoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan of ontheffing voor het betreffende pand niet nodig is. Een melding aan de gemeente van de B&B activiteiten, zou in dit geval, volstaan.

4.3 Regeling voor aan huis gebonden beroepen

In veel bestemmingsplannen is onder de woonbestemming ook een mogelijkheid voor 'vrije' beroepen of aan huis gebonden beroepen opgenomen. De term vrij beroep of aan huis gebonden beroep, worden synoniem gebruikt. Ook de bestemmingsplannen van de gemeente Harlingen hebben vaak een mogelijkheid voor 'vrij' beroep opgenomen. Onder een 'vrij beroep' wordt verstaan;
'een dienstverlenend beroep, dat in een woning, of bij de woning behorende bijgebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorbeelden van vrije beroepen zijn; architect, huisarts, adviseur, etc. Ook bepaalde bedrijfsactiviteiten kunnen onder de categorie ‘vrij’ beroep vallen. Denk hierbij aan decorateur, glazenwasser, pottenbakker, etc. Het een en ander kan echter per gemeente en zelfs per bestemmingsplan verschillen.
In sommige gemeenten dient er voor een ‘vrij’ beroep een (binnenplanse) ontheffing gevraagd te worden. In de gemeente Harlingen is de mogelijkheid voor een ‘vrij’ beroep vaak opgenomen in de woonbestemming, wat inhoud dat er voor een ‘vrij’ beroep geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Een B&B voorziening valt echter niet onder de categorie ‘vrij’ beroep. De Raad van State heeft met uitspraak van 2 juli 2003 (LJN: AH9034, 200206652/1) bepaald dat, door de aangeboden mogelijkheid van logies en ontbijt, het steeds wisselend publiek welke voor een korte periode verblijft en het adverteren van de logiesmogelijkheden, er sprake is van een bedrijfsmatig karakter. Wel komt het in sommige gemeenten voor dat Bed & Breakfast in het betreffende bestemmingsplan genoemd staat bij de woonfunctie, indien dit het geval is dan is Bed & Breakfast onder de gestelde voorwaarden wel toegestaan.

4.4 Buitenplanse ontheffing

Als er in het bestemmingsplan niet iets geregeld is en een B&B wordt niet als ondergeschikte nevenactiviteit gezien, is er nog de mogelijkheid om een buitenplanse ontheffing te verlenen. Op grond van artikel 3.23 kan o.a. ontheffing verleend worden van het gebruik, wat in het geval van een B&B van toepassing is. Voorwaarden hiervoor zijn genoemd in art. 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De bevoegdheid tot het verlenen van een buitenplanse ontheffing ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Medewerking voor een ontheffing wordt van geval tot geval bekeken. Voordeel bij een dergelijke constructie is dat de gemeente het aantal B&B voorzieningen kan reguleren.

5. Overige wetgeving

5.1 Woningwet

Op grond van de Woningwet heeft de gemeente Harlingen in de bouwverordening voorschriften opgenomen over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen. Hieronder zijn ook landelijk geüniformeerde voorschriften omtrent brandveiligheid opgenomen. Deze voorschriften vallen weer onder het besluit brandveilig gebruik bouwwerken (gebruiksbesluit) welke in werking is getreden op 1 november 2008.
Ook een Bed & Breakfast dient aan de voorwaarden van het gebruiksbesluit te voldoen.
In het gebruiksbesluit is onder andere opgenomen dat een gebruiksvergunning nodig is wanneer bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft. Wanneer een B&B accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 10 personen is er dus geen gebruiksvergunning benodigd.

Gemeenten hebben de vrijheid om af te wijken van de grens van 10 personen. Dit kan dus per gemeente verschillen. De gemeente Harlingen houdt vast aan de in het gebruiksbesluit genoemde grens.
Een Bed & Breakfast heeft wel een meldingsplicht naar de gemeente toe. De gemeente en brandweer kunnen dan vooraf/achteraf controleren of aan de gestelde brandveiligheidseisen uit de bouwregelgeving is voldaan.

5.2. Wet Milieubeheer

De Wet Milieubeheer blijft buiten beschouwing bij inrichtingen waar voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen (Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer categorie 18.2a). Gelet op de beperkte omvang van een B&B is de Wet milieubeheer over het algemeen niet van toepassing voor B&B's.

5.3 Drank en horecawet

Een B&B die alleen logies verstrekt heeft geen drank en horecavergunning nodig. Logischerwijs mag de B&B dan geen drank tegen betaling verstrekken. Als een B&B wel alcoholhoudende drank wil verkopen, is een vergunning op grond van de Drank en Horecawet nodig. In de praktijk zal echter geen horecavergunning verstrekt worden aan een adres waar een woonbestemming op ligt.

5.4 Gemeentewet

De gemeente Harlingen kan op grond van artikel 224 van de Gemeentewet toeristenbelasting heffen ter zake van het houden van verblijf binnen de gemeente door personen die niet als ingezetene in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens zijn ingeschreven. Belastingplichtig is degene die gelegenheid biedt tot verblijf met overnachten binnen de gemeente in hem ter beschikking staande ruimten, dan wel op hem ter beschikking staande terreinen. De belastingplichtige is bevoegd om de belasting te verhalen op degene, terzake van wiens verblijf de belasting verschuldigd wordt. De toeristenbelasting is geen bestemmingsheffing; de opbrengst vloeit in de algemene middelen.
De tarieven worden bepaald door de gemeente en er gelden geen wettelijke beperkingen voor de hoogte van het bedrag. De B&B eigenaar draagt de toeristenbelasting af aan de gemeente. De belasting wordt geheven naar het aantal overnachtingen.
De B&B eigenaar moet van zijn/haar gasten een nachtregister bijhouden. De B&B eigenaar is verplicht voordat hij/zij voor de eerste maal gelegenheid biedt tot overnachting, dit schriftelijk te melden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar

5.5 Verordeningen

De voorschriften omtrent het nachtregister en de toeristenbelasting zijn opgenomen in de verordeningen van de gemeente Harlingen.
De toeristenbelasting is geregeld in de verordening toeristenbelasting 2007. Hierin staat onder andere dat het belastingtarief per overnachting € 0,50 bedraagt. Per door de gemeente bepaalde termijn wordt dit bedrag verhoogd.

De regeling omtrent een nachtregister is opgenomen in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Harlingen (Artikel 2.3.2.3 & Artikel 2.3.2.4). Hierin staat onder andere dat

een houder van een inrichting verplicht is een register bij te houden. Daarnaast is ook aangegeven dat degene die van een B&B voorziening gebruik maakt (de tourist of gast) verplicht is zijn of haar naw - gegevens te verstrekken alsmede, de dag van aankomst en de dag van vertrek.
Verder staat in de APV ook opgenomen dat een B&B valt onder de definitie van een inrichting (artikel 2.3.2.1) en dat bij oprichting van een inrichting het verplicht is de burgemeester hiervan binnen drie dagen in kennis te stellen (artikel 2.3.2.2).

Figuur 4.1 (B&B aanduiding 2)



6. Gewenste situatie

In de voorgaande hoofdstukken zijn vormen van ruimtelijke inpassing en wetgeving aan de orde geweest. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en voorwaarden weergegeven die de gemeente Harlingen stelt aan een B&B voorziening.
Mede gelet op het toeristisch beleid is de wens van de gemeente om meer toeristen aan te trekken voor de gemeente Harlingen. Met de hieronder aangegeven voorwaarden wordt een handreiking geboden aan degenen die geïnteresseerd zijn in het beginnen van een B&B in de gemeente Harlingen. Hiermee wordt getracht het toerisme te bevorderen.

6.1 Definitie B&B gemeente Harlingen

De gemeente Harlingen stelt dat een B&B voorziening van dusdanige beperkte omvang is dat het gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdfunctie. Hiervoor wordt de volgende definitie gehanteerd.

Bed & Breakfast
Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief kortdurend nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan ten hoogste 5 personen

die hun hoofdverblijf elders hebben. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis."

6.2 Voorwaarden

Met inachtneming dat een B&B voorziening als ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdfunctie beschouwd wordt kan, op grond van voorwaarden, het realiseren van B&B voorzieningen 'vrij' gelaten worden. De gemeente Harlingen heeft hiervoor de volgende voorwaarden opgesteld.

- De bedrijvigheid dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Ondergeschiktheid wordt hierbij aangetoond wanneer maximaal 40% van de vloeroppervlakte gebruikt wordt voor de Bed & Breakfast voorziening.
- Een maximum van een tweetal kamers met een daarbij gesteld maximum van totaal 5 gasten in zijn geheel.
- De woning dient door de hoofdgebruiker te worden bewoond en de hoofdgebruiker dient aanwezig te zijn tijdens het nachtverblijf.
- De Bed & Breakfast voorziening moet binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende aan- en uitbouwen gerealiseerd worden. Vestiging mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen of vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen.
- De Bed & Breakfast voorziening mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren (o.a. geen eigen kookgelegenheid).
- De activiteit mag geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
- De activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- Bed & Breakfast eigenaren hebben een meldingsplicht bij de gemeente.
- Gasten/toeristen zijn toeristenbelasting verschuldigd op grond van de verordening toeristenbelasting 2007.
- Een Bed & Breakfast houder dient een nachtregister bij te houden op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
- De bestaande bebouwing moet voldoen aan de brandveiligheidseisen op grond van het bouwbesluit.
- Het vigerend bestemmingsplan van het betreffende (deel)gebied van de gemeente Harlingen kan nadere eisen omvatten voor een Bed & Breakfast voorziening.
- Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om, indien de situatie hiertoe aanleiding geeft, nadere eisen te stellen omtrent een B&B voorziening.
- Onder een Bed and Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

De bovengenoemde voorwaarden gelden in eerste instantie voor het gehele grondgebied van de gemeente Harlingen.

Uitgangspunt voor het B&B beleid is dat voor de B&B activiteiten uitgegaan wordt van ondergeschikte nevenactiviteit. Dit houdt in dat de primaire functie 'wonen' gehandhaafd dient te worden en dat grenzen worden gesteld aan de aard en omvang van het afwijkend gebruik.

Het hebben van meer dan 2 kamers en 5 gasten wordt niet meer gezien als ondergeschikte nevenactiviteit en is dan als zodanig in strijd met de functie 'wonen' en daarvoor niet bij recht toegestaan.
Om te komen tot deze maximalisering is vooral gelet op de omvang van de gemeente, het huidige aanbod van B&B's in de gemeente, ruimtelijke inpassing/uitstraling en mogelijke toename op de parkeerdruk.
Het maximaliseren van het aantal kamers en aantal gasten zorgt voor een beperkte ruimtelijke uitstraling welke nog onder de functie 'wonen' geschaad kan worden. Daarmee wordt tevens gesteld dat met de begrenzing geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande kwaliteiten en geen belemmering wordt gevormd voor de bestaande functies in het betreffende gebied. Daarmee wordt eventuele mogelijke overlast op de omgeving voorkomen of geminimaliseerd.
Een andere belangrijke voorwaarde voor een B&B voorziening is dat de activiteiten geen aanmerkelijke toename tot de verkeersbelasting tot gevolg mogen hebben.
Zoals geconcludeerd kan worden uit Hoofdstuk 3 zijn de meeste B&B's gevestigd in of nabij het centrum van Harlingen. Momenteel is reeds sprake van enige parkeer- en verkeersdruk op het centrum van Harlingen. Door een maximum van 5 gasten toe te staan zal dit geen tot weinig extra belasting van de parkeerdruk tot gevolg hebben.

Verwachting is dat de markt zich in deze sector zelf reguleert en dat daardoor de B&B voorzieningen onder de genoemde voorwaarden 'vrij' gelaten kunnen worden.

Bestaande en toekomstige B&B voorzieningen kunnen gecontroleerd en getoetst worden op naleving van het gemeentelijk beleid en de brandveiligheidseisen uit de bouwregelgeving. Waar nodig zal de gemeente of de brandweer handhavend optreden.

6.3 Ontheffing

Een B&B opstarten met meer capaciteit is eventueel mogelijk. Hiervoor kan dan bij de gemeente een ontheffing aangevraagd worden. Afhankelijk van de situatie en het verzoek zal er per geval bekeken worden of ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk is. Hierbij zal vooral gelet worden op de locatie en de omgeving.

Voorwaarde aan een ontheffing is dat hierbij wordt uitgegaan van een maximaal aantal slaapkamers van vier (onderdeel uitmakend van het woonhuis) en maximaal 10 personen. Reden hiervoor is dat bij meer dan vier kamers en 10 personen van kleinschaligheid geen sprake meer is. Een accommodatie met meer dan vier kamers en meer dan 10 personen is meer vergelijkbaar met een hotel of pension. Verder wordt bij 10 personen de grens getrokken conform het bouwbesluit.
Bij een ontheffingsverzoek wordt tevens gekeken naar de verkeerssituatie en kan er eventueel de voorwaarde worden opgenomen dat parkeren op eigen terrein plaats dient te vinden.
Een ontheffing kan via een verzoek per brief of e-mail ingediend worden aan het college van Burgemeester en Wethouders van Harlingen.

6.4 Overige regelgeving

Naast de gemeentelijke voorwaarden heeft een B&B houder ook te maken met andere vormen van regelgeving. Hieronder geven we kort de belangrijkste aan.

Kamer van Koophandel
Een B&B moet zich inschrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De Kamer van Koophandel maakt geen onderscheidt in het aantal kamers en/of aantal gasten.

Belastingdienst
Een B&B moet zich bij de belastingdienst melden. De belastingdienst beoordeelt vervolgens welke belastingwetten op de aanvrager van toepassing zijn.

Voedsel- en Warenautoriteit
Het serveren van ontbijt brengt de verplichting met zich mee dat er voor een hygiënische bereidingsplaats gezorgd moet worden. De voedsel en warenautoriteit kan zorgen voor informatie hieromtrent en is tevens belast met handhaving van de Warenwet en de Drank- en Horecawet.

Inschrijving Bedrijfschap Horeca en Catering
Een B&B met een capaciteit vanaf 2 kamers en 5 bedden moet zich registreren bij het bedrijfschap Horeca en Catering/Nederlandse Hotelclassificatie.

Voor een volledige lijst van regelgeving en andere informatie voor een B&B, kan men terecht op de website van Bed & Breakfast Nederland, www.bedandbreakfast.nl.

6.5 Bestaande B&B's

Voorafgaande aan dit beleidsstuk is een inventarisatie gemaakt van de bestaande B&B's in de gemeente Harlingen, een lijst met bestaande B&B's is als bijlage toegevoegd. De B&B voorzieningen die meer dan 2 kamers beschikbaar hebben en/of meer dan 5 personen kunnen ontvangen zullen onder het overgangsrecht vallen. Alle nieuwe B&B vestigingen zullen vanaf vaststellingsdatum van deze notitie moeten voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd.

Figuur 5.1 (Ontbijt in Harlingen)





7. Vaststelling

Deze nota is vastgesteld in de vergadering van onze gemeenteraad op *..datum…* en kan worden aangehaald onder de naam ‘Beleidsnota Bed & Breakfast Harlingen’. De beleidsnota wordt na vaststelling gepubliceerd in de Harlinger Courant. Verder zal de nota inzichtelijk zijn op de gemeentelijke website.

Bijlage I Overzicht bestaande B&B's gemeente Harlingen

Accommodatie	*adres*	*postcode*	*plaats*	*kamers*	*bedden*
B&B Havestein	Middelstein 20	8872 NX	Midlum	1	2
B&B Oosterpark	Jacob Catstraat 16	8862 BS	Harlingen	2	4
Douma state	Noordoostersingel 5	8861 HL	Harlingen	3	6
B&B Het Kapiteinshuis	Kleine bredeplaats 20A	8861 BV	Harlingen	*3*	*6*
B&B de Rode Kers	Droogstraat 32	8861 SR	Harlingen	2	4
B&B Zuiderhaven	Zuiderhaven 59	8861 CK	Harlingen	2	4
B&B De Botervloot	Noorderhaven 103	8861 AM	Harlingen	4	8
B&B Meijer	G. Oswaldstraat 29	8861 TV	Harlingen	2	4

